

STUDIO TECNICO
Geom. ELENA DE PAOLIS

Via Padri Domenicani 6/g

00053 CIVITAVECCHIA

C.F. DPL LNE 49H41 C773D

P.I. 00243841004

Fax & Tel 0766 513040

mail elenadepaolis@libero.it

- elena.depaolis@pec.it

cell. 349 7149421 – 338 5625097 -

N. 58/2024 R.G.E.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio esecuzioni immobiliari
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
Il Giudice dell'esecuzione:
Dott. Pannaccio Stefano



PERIZIA

Allegati:

- Doc. Catastali
- Doc. Ipotecari
- Doc. Atti Comune
- Certificati Residenza
- Doc. Foto
- Verbale sopralluogo
- Doc. Sintesi
- Perizia forma Anonima

il CTU Elena De Paolis



Civitavecchia, Luglio 2024



STUDIO TECNICO
Geom. ELENA DE PAOLIS

Via Padri Domenicani 6/g

00053 CIVITAVECCHIA

C.F. DPL LNE 49H41 C773D

P.I. 00243841004

Fax & Tel 0766 513040

mail elenadepaolis@libero.it

- elena.depaolis@pec.it

cell. 349 7149421 – 338 5625097 -

N. 58/2024 R.G.E.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione:

Dott. Palmaccio Stefano



La sottoscritta geometra Elena De Paolis, C.F. DPLLNE49H41C773D iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma e provincia al n. 3861, con studio in Civitavecchia via Padri Domenicani 6/g, a seguito di Decreto di Nomina emesso dall'Ill.mo Giudice dott. Palmaccio Stefano e notificato a mezzo PEC il 13/05/2024 accettato con trasmissione telematica in data 20/05/2024 redige la presente perizia stragiudiziale

Identificazione Catastale dell'immobile: immobile in Bracciano via San Celso 7 Foglio 28 part. 425 Abitazione unifamiliare su due piani Categoria A/7 di Classe 2 con consistenza vani 7 superficie Catastale mq 142 Rendita € 849,57.

L'immobile è intestato 
proprietari ciascuno per ½ in regime di separazione dei beni

1. Verificata la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
2. effettuato, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., precisando che:
 - In primo luogo,
il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Va precisato che in riferimento all'immobile pignorato questa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono elencati nella detta certificazione anche se non ben indicati e distinti.
 - In secondo luogo,
il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento e l'estratto catastale storico. Ne come mappa catastale né come certificazione. Il documento relativo alla certificazione storica è stato prodotto dallo scrivente CTU



• ***Storia edilizia dell'immobile:***

- 09/12/2016 è stata rilasciata dal Comune di Bracciano Permessso di Costruire relativo alla edificazione di n. 2 edifici unifamiliari sui Lotti 7 ed 8 del Piano di Lottizzazione "San Celso 2" previa acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica giusta Determinazione Giunta Regione Lazio n. G11972 del 18/10/2016
- In data 18/04/2017 con prot. n. 0013554 è stata presentata S.C.I.A. Variante
- In data 31/08/2017 con prot. n. 0027811 è stata presentata S.C.I.A. per il Cambio di Destinazione d'Uso e diversa distribuzione di spazi interni
- In data 05/10/2017 con prot. n. 0032222 è stata presentata C.I.L.A. per diversa distribuzione di spazi interni
- In data 18/06/2018 con prot. n. 0020051 è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità

Storia della proprietà e catastale dell'immobile:

- COSTITUZIONE del 20/02/2018 Pratica n. RM0083610 in atti dal 20/02/2018 , associato al Tipo Mappale RM0083606 DEL 20/02/2018 (n. 83606.1/2018 intestata alla Ditta [REDACTED] L.sede in ANGUILLARA SABAZIA (RM)
 - Con Atto Repertorio 15706 raccolta 9281 del 28/06/2018 del Notaio Pietro Miele con sede in Roma Viale Angelico 54, registrato a Roma 2 il 02/07/2018 al n. 18140 Serie 1/T, la Ditta [REDACTED] L.con sede in ANGUILLARA SABAZIA (RM) ha venduto [REDACTED] l'immobile in Bracciano distinto al foglio 23 particella 68 sub 503
3. ***l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*** alla data del 28/06/2024(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- ANNOTAZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 4156 Registro Generale 30451 Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 15692/9273 del 21/06/2018
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1660 del 2017
 - TRASCRIZIONE del 02/07/2018 - Registro Particolare 22267 Registro Generale 32062 Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 15706/9281 del 28/06/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 13124 Registro Generale 17592 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 237/2024 del 06/03/2024



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. *elenco delle attività svolte:*

- In data 21/05/2024 si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate.
- In date successive si è provveduto alle visure per la ricostruzione della storia catastale dell'immobile
- In data 21/05/2024 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso il comune di Bracciano
- In data 13/06/2024 si ha avuto accesso agli atti presso il Comune di Bracciano ed è stata estratta copia della documentazione presente in fascicolo
- In data 18/06/2024 si è provveduto al sopralluogo
- In date successive si è provveduto ad ulteriori visure ed accertamenti
- In data 28/06/2024 si è provveduto alla visura ipocatastale ed all'estrazione dei documenti

5. *elenco dei sopralluoghi*

Sopralluogo

In data 18/06/2024, è stato effettuato il sopralluogo in Bracciano via San Celso 11 nc. 7

Erano presenti oltre alla sottoscritta CTU, al Custode dott. Antonio Arseni il signor [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] occupa l'immobile come abitazione principale per se e per la moglie ed i figli come da certificato di residenza allegato

Si è così potuto visionare l'immobile ed eseguire le misurazioni e quanto altro necessario alla stima.

L'immobile è costituito da un villino unifamiliare su due piani

Le indicazioni toponomastiche riportate in Catasto e nella procedura di esecuzione corrispondono alle indicazioni reali.

L'immobile copre una superficie catastale lorda di mq. 142,00 ed escluse le aree scoperte per una superficie catastale di mq. 112,00

Eseguite le misurazioni di rito e la ricognizione dello stato dei luoghi, apportati i dovuti correttivi si arriva ad un superficie commerciale, escluse le aree scoperte di mq. 110,00 come da schema che si allega di seguito

Descrizione	Sup. Catastale	Sup. Calpest.	Sup Comm.	Coeff. Corr. %	Sup di Calcolo
Piano terra Abit		75,00	92,00	1	92,00
Piano Servizi		26,00	30,00	60	18,00
	112,00				110,00
Portico 1		16,00	16,00	25	6,25
Portico 2		7,00	7,00	25	1,75
Sup. Totale					8,00



Sup Corte Esclusiva					24,00
------------------------	--	--	--	--	--------------

Per Complessivi mq. 142,00

L'immobile è inserito in un terreno di maggiore consistenza, leggermente mosso da un punto di visto orografico, piantumato, che perimetra l'immobile stesso e dal quale ne ha accesso.

Il cancello carrabile e quello pedonale sono posti sulla via San Celso 11 al civico 7

Stato di conservazione Buono - Dal sopralluogo è emersa la distribuzione interna dell'immobile:

Piano Terra

- ingresso soggiorno (open space)
- cucina pranzo
- n. 2 camere da letto
- n. 1 bagno
- n. 2 portici
- n. 2 pergolati
- scala di accesso al piano Primo

Piano Primo con altezza variabile da mt. 2.20 a mt. 1.45

- n. 1 locale adibito a letto
- n. 1 bagno
- n. 1 disimpegno
- non esiste accesso alle falde del tetto

caratteristiche:

- impianto di riscaldamento con radiatori alimentato con serbatoio di GPL da lt. 1.000
- infissi interni in legno tamburato di buona fattura di colore chiaro
- infissi esterni in PVC e vetro camera
- pavimenti in maiolica
- rivestimenti in maioliche smaltate h. mt 2.20
- portoncino di ingresso in laminato legno
- affacci sulla corte esclusiva

È stata accertata la conformità tra la descrizione catastale del bene, lo stato di diritto edilizio e lo stato attuale.

Risultano piccolissime difformità per quanto riguarda le misurazioni e, nella planimetria catastale il piano primo viene indicato come Piano Servizi non abitabile ma risulta essere stata presentata SCIA per Cambio di Destinazione d'Uso in data 31/08/2017 con prot. 0027811.

Vero che di fatto l'altezza media di mt. 1.80 non consente la piena abitabilità dei luoghi. Sarebbe il caso di variare la dicitura catastale della sola destinazione in quanto dal punto di vista grafico nulla è variato

I lavori sono stati ultimati ad aprile dell'anno 2018 pertanto alla data odierna l'immobile ha 6 anni di vetustà



Il certificato di agibilità dell'immobile è stato comunicato con Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 12/06/2018 prot. 0020051

Non è munito di APE (attestazione energetica) è comunque non conforme a quanto previsto dalla direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia e questo comporta che, qualora non saranno eseguiti lavori di miglioramento energetico nel 2030 l'immobile non sarà vendibile.

Allo stato attuale si considera un deprezzamento pari al 15% del valore dell'immobile per l'adeguamento a quanto previsto dalla Direttiva Europea.

Tale deprezzamento è stato valutato considerando i lavori necessari a rendere l'immobile ad emissione zero o quasi zero con emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra;

Dovrà essere redatto progetto affinché il consumo annuo di energia sia coperto da energia da fonti rinnovabili, possibilmente generata in loco visto lo spazio sufficiente, con efficiente sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento o da energia da fonti prive di carbonio.

Nel caso potrebbe trattarsi di un progetto che preveda la produzione di energia solare sulla base dell'irraggiamento solare del sito, consentendo l'installazione successiva di tecnologie solari efficienti sotto il profilo dei costi.

L'immobile attualmente risulta occupato come abitazione principale e residenza dal signor [REDACTED] dal come da certificazioni in allegato.

Con Determinazione Regione Lazio n. G11972 del 18/10/2016 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs n. 42/2004 e s.m.i. relativa al progetto presentato per la costruzione

6. Valutazione del bene.

Ai fini della valutazione, per la consistenza dell'immobile, sono state eseguite misurazioni dirette sul posto, è stata presa ai fini estimativi la superficie reale e dalla superficie derivante dagli atti catastali desumibili dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La presente perizia viene redatta sulla base della documentazione contenuta negli atti di causa, sulla base della documentazione rilevata dalla sottoscritta, sulla documentazione presente presso gli uffici pubblici comunali, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere ed idonee alla formulazione del giudizio di stima.

Da quanto fornito, rilevato ed in possesso, la presente relazione viene redatta nel presupposto che qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro verrà effettuata sulla base della documentazione in atti;

L'andamento del segmento di mercato cui appartiene l'immobile non verrà influenzato dalla sua commercializzazione tenendo comunque in conto lo stato manutentivo delle finiture e degli impianti tecnologici che è comunque da considerarsi sintetico, in quanto frutto di sopralluoghi sommari.

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio



dell'immobile in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta e lo scopo individuato è "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima è quella diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ovvero attraverso il "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Altra metodologia applicata è la valutazione in base alla Rendita Catastale che comunque si discosta rispetto ai valori reali

Si è altresì proceduto alla determinazione del Valore di mercato attraverso l'analisi analitica della capitalizzazione del reddito derivato da un canone di affitto, preso in in comparazione e sulla base del mercato

I prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti, l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona, sono ordinari e non viziati ovvero realizzati in normali contrattazioni di compravendita, supposto libero da persone cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso di specie si procede con:

- **Valutazione in base alla rendita catastale**

Nel caso di specie la Rendita Catastale andrà moltiplicata per il Coeff. 115.5 in quanto i sigg. intestatari possiedono e risiedono nell'immobile

L'immobile in oggetto, in Bracciano, via San Celso 11 civico 7 Foglio 28 part. 424 Unifamiliare su due piani Categoria A/7 di classe 2 consistenza vani 7 superficie Catastale mq 142 Rendita € 849.57.

Gli immobili sono intestati

Pertanto:

<i>INDIRIZZO</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLAS</i>	<i>CONS.</i> <i>7</i>	<i>SUP.</i> <i>MQ</i>	<i>R.C.</i>	<i>COEFF.</i>	<i>VALORE</i> <i>CATASTALE €</i>
Via San Celso 7	A/7	2	7	142	849.57	115,5	98.125,34

- **Valutazione per stima diretta**

Nel caso di specie l'immobile in Bracciano non è libero da persone e/o cose in quanto residenza dei signori intestatari

Da indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, verificato l'andamento dei prezzi di mercato ed osservato il Borsino Immobiliare del Comune di



Bracciano si applica il prezzo medio al mq. in € 1.670,00 come se l'immobile fosse di nuova edificazione e si avrà:

<i>Importi di mercato</i>	<i>Mq.</i>	<i>Prezzo applicato</i>	<i>Valore €</i>
€ 1.670,00	142.00	€ 1.670,00	237.140,00

Nelle sottostanti tabelle vengono indicati i coefficienti di riduzione da applicare al Valore ottenuto

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE			
K1 - Incidenza sullo stato di manutenzione dell'immobile			
	<i>buono</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
	1	0,80	0,6
K2 - Incidenza della posizione			
	<i>centrale</i>	<i>periferica</i>	<i>campagna</i>
	1	0,90	0,8
K3 - Incidenza delle caratteristiche intrinseche e manutenzione			
	<i>buona</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
	1	0,85	0,7
Ks – Coeff. sintetico . media di K1-K2		0.9666	

Dovrà essere altresì applicato il coefficiente di riduzione dato dalla vetustà dell'immobile ultimato nel 2018.

Pertanto, visto anche lo stato di manutenzione può essere attribuita una vetustà di anni 6 che, come si evince dalla tabella sotto allegata è pari 0.94

Coefficienti di Vetustà							
<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>
1	0,99	16	0,845	24	0,805	39	0,73
2	0,98	17	0,84	25	0,8	40	0,725
3	0,97	18	0,835	26	0,795	41	0,72
4	0,96	19	0,83	27	0,79	42	0,715
5	0,95	20	0,825	28	0,785	43	0,71
6	0,94	21	0,82	29	0,78	44	0,705
7	0,93	22	0,815	30	0,775		
8	0,92	23	0,81	31	0,77		
9	0,91	24	0,805	32	0,765	6	0.94
10	0,9	25	0,8	33	0,76		
11	0,89	26	0,795	34	0,755		
12	0,88	27	0,79	35	0,75		
13	0,87	28	0,785	36	0,745		
14	0,86	29	0,78	37	0,74		
15	0,85	30	0,775	38	0,735		



Applicando i coefficienti sopra determinati si avrà un valore pari a:

<i>Valore immobile €</i>	<i>KS</i>	<i>Coeff. Vetustà</i>	<i>Valore Finale €</i>
237.140,00	0.9666	0.94	215.466,35

Che si arrotonda ad € 215.500,00

• **Valutazione con metodo analitico**

Per la determinazione del valore commerciale del locale si procedere eseguendo la capitalizzazione del presunto reddito annuo dato dal canone di fitto calcolato sulla base dei parametri della zona che, prevede in fascia media un importo che varia da € 4.21 al mq. ad € 20.32 al mq. Si assume il prezzo medio di € 12.265 stante la posizione in prossimità del lago

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisti statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Secondo i parametri dell'Orefice abbiamo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Nel caso di specie il saggio varia da un minimo di 2% ad un massimo del 6%.. Considerato lo stato di conservazione, la posizione toponomastica e la vetustà dell'immobile è opportuno assumere il valore massimo del 5.% da cui si avrà:

$$\text{mq. } 142,00 \times \text{€/mq } 12.265 = \text{€ } 1.741,63/\text{mese} \times 12 = \text{€ } 20.899,56 \text{ annuo}$$

a questo importo devono essere applicate le spese in detrazione. Prendendo i valori medi del Michieli si avrà:

- Imposte pari al 10.5%
 - Spese di manutenzione pari al 6%
 - Spese per Assicurazioni pari al 1,5%
 - Spese per amministrazione 3%
 - Spese per servizi pari al 4,5%
 - Spese per reintegrazione pari al 3%
- Per un totale pari al **28,5 %**

$$\text{Da cui si avrà: } \text{€ } 20.899,56 - (20.899,56 \times 28,5\%) = \text{€ } 8.451,10$$

$$\text{Tale valore capitalizzato darà: } \text{€ } 7.664,58/0.05 = \text{€ } 169.020,20$$

Che si arrotonda in € 169.000,00

Considerazioni:

I valori determinati con la stima diretta e con la stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito possono essere mediati.

Si può indicare un valore di mercato di **€ 192.000,00**

È possibile pertanto confermare i prezzi applicati e di fatto i parametri utilizzati per la redazione della presente perizia

Tale valore dovrà essere ridotto di una percentuale pari al 15% in relazione alla Direttiva Europea Casa Green come sopra indicatopertanto si avrà:

$$\text{€ } 192.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 163.200,00$$



A seguito dell'analisi effettuata, considerato che l'immobile è occupato, in ottime condizioni di manutenzione, abitabile, pur tuttavia si ritiene che all'importo sopra determinato debba essere fatta la ulteriore riduzione del 5% sia per assenza di garanzia di vizi *occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e/o citato* sia per quanto ampiamente indicato ed esposto in sede peritale.

Da cui si avrà quale giusto valore di mercato del bene:

$$€ 163.200,00 \times 0.95 = € 155.040,00$$

Importo arrotondabile ad € 155.000,00 (euro centocinquantamila/00)

Conclusioni:

Il bene oggetto di pignoramento, espletate le attività di redazione di APE e di variazione catastale relativamente alla variazione del piano primo, può essere alienabile anche se abitato dagli intestatari con figli minori

Tanto si doveva in espletamento dell'incarico conferitole secondo scienza e coscienza.

In fede

il CTU Elena De Paolis



Civitavecchia, Luglio 2024

